

賃貸か購入か 診断シート

SAMPLE

家計・暮らし・将来のお金から、いま買うべきかを整理します

田中様 ご家族（仮名）

診断日：2026年9月13日

担当：小林 領大／株式会社オブティハウス

買うべき度

74%

条件が整えば購入

結論：「買う／買わない」ではなく、下がりにくい物件を選ぶかが分岐点です

ご家族の居住予定は15年以上、ローン適合性にも余裕があり、購入に向けた条件は揃っています。ただし今回の試算では、物件価値が年1%下がる想定だと購入が賃貸を上回るのは15年目、年2%下がると30年たっても追いつきません。購入の可否そのものより、資産価値が落ちにくい立地・物件を選ぶかどうかで結論が変わります。まずは候補エリアの相場と出口（売りやすさ）の確認から着手することをお勧めします。

A ライフプランのヒアリング

ご家族構成	ご主人 34歳（メーカー勤務・勤続9年） 奥様 32歳（時短勤務中）／長女 2歳	今後のご予定	第2子を検討中（2～3年内） 小学校入学までに住まいを決めたい
世帯年収	1,100万円（680万円+420万円）	転勤の可能性	低い（ご主人は本社勤務・転勤制度なし）
現在のお住まい	世田谷区・2LDK 55㎡ 家賃 15.0万円／更新料 15万円（2年毎）	想定居住年数	15年以上（最低でも10年）
自己資金	1,500万円（うち住宅に充当可 1,100万円）	ご希望条件	城南・城西エリア／駅徒歩10分以内 3LDK・65㎡前後／想定価格 7,800万円

ヒアリングから見た判断の軸

- 居住年数は十分に長い。10年未満なら賃貸が有利になりやすいが、15年以上住む前提なら購入が選択肢に入る。
- 転勤リスクが低い。「住み替え＝売却」の可能性が低く、途中売却で損が出るリスクを抑えやすい。
- 時短勤務の解消時期が変数。奥様の収入が戻ると返済余力が増えるため、借入額は現時点の収入で組み、将来の繰上返済で調整する設計が安全。
- 第2子の有無で必要な広さが変わる。65㎡3LDKで足りるか、70㎡以上を見るかは、今のうちに方針を決めておきたい。

この診断で「買わない」という結論も出ます

居住年数が短い・転勤の可能性が高い・自己資金が薄いといった場合は、賃貸を続けるほうが合理的です。その場合も「いつ・どんな条件が揃えば買うか」を数字で決めておくことで、次の判断が早くなります。

B

賃貸と購入の支出比較

B-1. 毎月の住居費で比べる

項目	賃貸を続ける	購入する
家賃／ローン返済	150,000 円	206,069 円
管理費	(家賃に含む)	15,000 円
修繕積立金	—	12,000 円
固定資産税（月割）	—	12,500 円
住宅ローン控除（月割）	—	▲11,667 円
月あたり合計	150,000 円	233,902 円
差額（購入－賃貸）	—	+83,902 円／月

※ 更新料・購入時諸費用・リフォーム費用は含みません（下段の累計比較に反映）。修繕積立金は年3%上昇する前提のため、年数が経つほど購入側の月額は増えます。

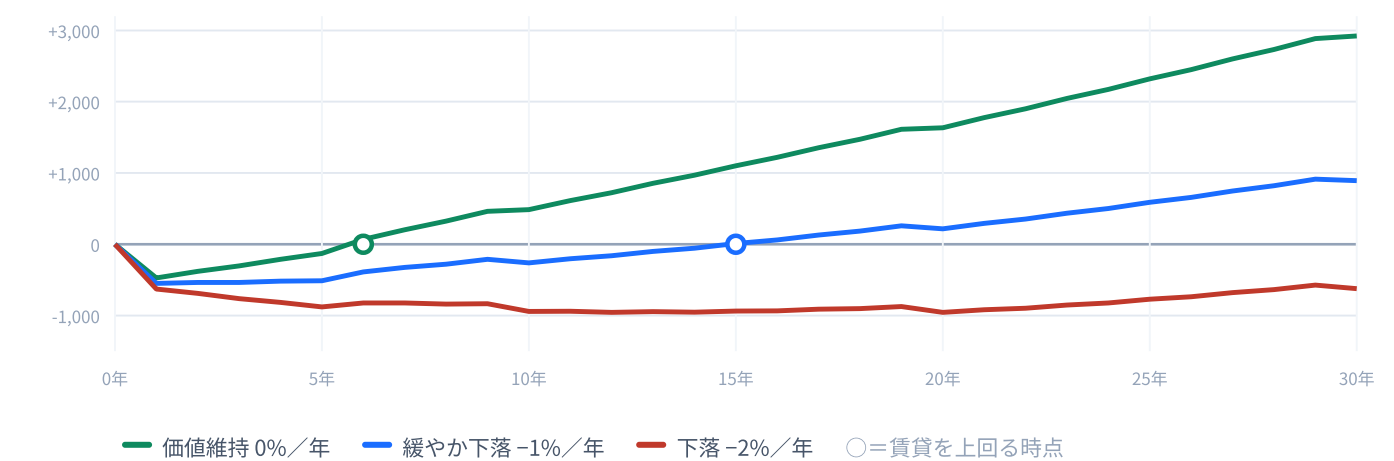
月額だけで比べると必ず「賃貸が安い」という結論になります。購入判断で本当に見るべきは、支払った分が資産として手元に残るかどうかです。次の累計比較でその点を反映します。

B-2. 累計で比べる（売却して残る資産まで含めた実質負担）

計算式：実質差額＝賃貸の累計支出－（購入の累計支出－その時点で手元に残る資産） ※手元に残る資産＝想定売却価格－ローン残債。プラスなら購入が有利。

物件価値の前提	10年後	20年後	30年後	賃貸より得になる年
価値維持（0％／年） 駅近・希少性の高い立地	+485万円	+1,635万円	+2,922万円	6年目
緩やかに下落（-1％／年） 都心・準都心の標準的な中古	-261万円	+215万円	+892万円	15年目
下落（-2％／年） 駅遠・供給過多エリア	-942万円	-957万円	-623万円	39年目

実質差額の推移（万円・プラスなら購入が有利）



試算の前提

物件価格	7,800万円	ランニング	管理費1.5万／積立金1.2万（年3%上昇）／ 固都税15万・年
頭金／諸費用	500万円／546万円（価格の7%）	控除・リフォーム	ローン控除 年14万×10年／リフォーム100 万を10年毎
借入額・期間・金利	7,300万円・35年・年1.0%（元利均等）	賃貸側	5年後に家賃18万円へ住み替え（初期費用81 万円）

※ 売却時の仲介手数料は含んでいません（売らずに資産として保有する前提）。金利は将来変動する可能性があります。

C 住宅ローンが通るか診断

世帯年収	1,100万円（ペアローン想定）
希望借入額	7,300万円（ご主人4,500万円／奥様2,800万 円）
実際の返済比率	22.5%（金利1.0%・年間返済247万円）
審査上の返済比率	30.6%（審査金利3.0%換算・年間返済337 万円） 多くの金融機関の上限 35% 以内
借入可能額の目安	約8,330万円（審査金利3.0%・返済比率 35%）
属性面の評価	勤続9年・上場企業正社員・他借入なし 信用情報の延滞なし（要・本人確認）

事前審査の見立て

通過

希望額7,300万円は**借入可能額の範囲**
内。返済比率にも余裕があり、複数行
での承認が見込めます。
速攻ロケット審査（最短当日・仮審
査）で、実際にどの銀行がいくらま
で・何%で出せるかを確定させます。

打診する金融機関の優先順位（サンプル）

金融機関タイプ	見立て	特徴・留意点
ネット銀行 住信SBI／auじぶん銀行等	第1候補	金利水準が最も低い。勤続年数・雇用形態など属性を重視。団信の保障が手厚い商 品が多い。審査に時間がかかる場合あり。
メガバンク 三菱UFJ／三井住友／みずほ	第2候補	金利はネット銀行に次ぐ水準。手続きが確実で、ペアローンや将来の借換にも柔 軟。給与振込口座があると優遇されやすい。
地銀・信金	保険	金利はやや高いが、属性や物件が基準から外れた際の受け皿になる。担当者との関 係で条件が動く余地がある。
フラット35	併願	全期間固定で金利上昇リスクを遮断できる。物件が適合証明を取得できることが前 提。自営業・転職直後の方には有力。

※ 審査基準・金利は金融機関および時期により変動します。上表は一般的な傾向を整理したもので、承認を保証するものではありません。実際の可否は仮審査の結果によります。

D 買うべき度の内訳

評価軸	評価	配点
居住予定年数	15年以上・転勤リスク低。購入向き。	21 / 25
収支バランス	標準シナリオの分岐点が15年目。ほぼ居住年数と同水準で余裕は薄い。	15 / 25
ローン適合性	返済比率22.5%。複数行で承認見込み。	18 / 20
ライフプラン安定度	第2子と時短解消の時期が未確定。必要な広さが動く余地。	11 / 15
資産性・出口	希望エリア・物件が未特定。ここが最大の変数。	9 / 15
合計	条件が整えば購入が合理的（＝物件選びで結論が決まる）	74 / 100

判定の目安： 80%以上＝今買ってよい／60～79%＝条件が整えば買う／40～59%＝準備を整えてから／40%未満＝賃貸継続が合理的

E 次にやること

STEP 1

エリアの相場を確定させる

候補エリアの成約事例から、価格が維持されている立地とそうでない立地を切り分けます。ここで「-1%か-2%か」が決まります。

STEP 2

仮審査で条件を確定

速攻ロケット審査で、実際の借入可能額と金利を確定。予算の上限が決まれば、探す物件の範囲が絞れます。

STEP 3

必要な広さを決める

第2子の方針と時短解消の時期から、65㎡でよいか70㎡以上かを決定。ここが決まると候補が一気に絞れます。

気になる物件が見つかったら ▶ 「この物件を買ってよいか診断」で、価格の妥当性・将来の売りやすさ・建物と管理・災害リスクを1枚に整理します。

本シートは、ご申告いただいた情報および現時点で入手可能な公開情報に基づく試算であり、将来の収益・資産価値・審査結果を保証するものではありません。／金利・税制（住宅ローン控除等）は改正される可能性があります。税務の詳細は税理士等の専門家にご確認ください。／住宅ローンの承認可否および条件は各金融機関の審査によります。／本サンプルの氏名・数値はすべて架空のものです。
株式会社オプティハウス 小林 領大（宅地建物取引士）